

أبريل — يونيو ٢٠٢٦

المدينة المنورة

تقرير الربع الثاني

٥.٦%

وسيط العائد الإيجاري

٨٦

حيًا بمستوى مكتمل

٢,٣٤٨

صفحة بيع — الربع الثاني ٢٠٢٦

١١٦

حيًا ضمن التغطية

الربع الثاني ٢٠٢٦ ٣,٣٤٨ صفحة ١.٧٣ مليار ريال ، صفقات ثلاثة أرباع ٥,٥٥٦ المصدر — ريوس * منهجية التصنيف ٧٦١

البيانات حتى ٢٠ يونيو ٢٠٢٦ تاريخ النشر أغسطس ٢٠٢٦ REOS.ALTCTRL.AI

المدينة المنورة ص ١

جدول المحتويات

١٢ ص	III	٠٣
	عمق السوق	٠٤
	الاتجاه · الاقتصاد الكلي · أفضل ٨٠ · مناطق هيئة العقار (REGA) · البيع على الخارطة	
١٢	١٠ اتجاه السوق	
١٣	١١ الاقتصاد الكلي والتنظيمي	
١٤	١٢ ترتيب الأحياء (أفضل ٨٠)	
١٨	١٣ مناطق هيئة العقار (REGA) لغير السعوديين	
١٩	١٤ خط الأنابيب — البيع على الخارطة	
٢٠	١٥ المطورون والمشاريع	

٢١ ص	IV	٠٥ ص
	الثقة والتوقعات	
	نطاق التوقعات · مصدر البيانات · إخلاء المسؤولية	
٢١	١٦ التوقعات المستقبلية	
٢٢	١٧ المنهجية وإخلاء المسؤولية	

٠١ المقدمة ونموذج ريوس
٠٢ الملخص التنفيذي

I	النموذج وآلية التقييم
	ملف الحي · التقييم · التغطية

٠٣	ملف الحي
٠٤	آلية التقييم
٠٥	قواعد التصنيف

II	قراءة الأحياء
	١١٦ حياً — مقبلة ومصنفة

٠٦	الخلاصة
٠٧	حركة الأحياء
٠٨	أحياء الشراء
٠٩	أحياء البناء

كل أحياء المدينة في نموذج بيانات موحد

يغطي التقرير أحياء المدينة المنورة كلها - وعددها ١١٦ - بملف مستقل لكل حي. سجّل الربع الثاني ٢٠٢٦ ٢,٣٤٨ صفقة بيع بقيمة ١.٧٣ مليار ريال في سجل الصكوك (وزارة العدل / SREM)، و٢٧,٦٩٤ عقد إيجار في سجل الإيجارات. أربعة أرباع تاريخية تضم ٨,٢٨٨ صفقة على مستوى الحي؛ ونافذة الثلاثة أرباع المستخدمة للإشارة الحالية تضم ٥,٥٥٦ صفقة.

١٣	٨٦	٢,٣٤٨	١١٦
أحياء في العرض الرئيسي ١٠ شراء ٣٠ بناء	أحياء بمستوى مكتمل ٤٤ تحت المراقبة - بيانات محدودة	صفقات الربع الثاني ١.٧٣ مليار ريال - SREM	ملفات الأحياء ملف لكل حي

النموذج

ملف لكل حي. إشارة لكل ملف.

تُشتق المقاييس من معاملات حكومية وفق قواعد ثابتة، ثم تُرتَّب مقابل بقية الأحياء (١١٦ حيًا). تُثبَّت الدرجات عند كتابتها: لا إعادة احتساب عند العرض، ولا تتغيّر بعد تثبيتها، ولا اختلاف بين السجل المعتمد والصفحة.

الأحياء دون حد البيانات تبقى تحت المراقبة. تتوسع التغطية مع تراكم الصكوك.

سبع خلاصات للربع الثاني ٢٠٢٦

قراءة ريوس لسوق المدينة المنورة: الأحياء المعروضة أولاً، ثم وضع السوق العام.

٠.١ التصنيف متحفّظ بقواعده. على ١١٦ حيًّا جاء التوزيع ١٠ شراء / ٣ بناء / ٥٩ احتفاظ / ٤٤ مراقبة. الشراء لا يُمنح إلا إذا تجاوزت الركيّزتان الحد معًا.

٠.٢ العرض الرئيسي يضم ١٣ أحياء (شراء وبناء بسعر بيع قائم). في المقدّمة: الصناعية / Industrial، العاقول / Al Aqoul، أبوبريقاء / Abu Burayqa، والعيون / Al Uyun. عدد إشارات النموذج ١٣ — يُستبعد من العرض الرئيسي ما كان مقيّد الدرجة أو بلا سعر بيع. أحياء الاحتفاظ (٥٩) ليست أولوية للدخول.

٠.٣ السوق الوطني يتباطأ، وإشارة الشراء عكسية. تراجعت قيم القطاع السكني على مستوى المملكة بنسبة ٢٦.٩% سنويًا (CBRE). تصنيف الشراء في ريوس يعني تجميعًا: السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد.

٠.٤ وسيط العائد الإيجاري ٥.٦% من الإيجار الرسمي للمتر. († إذا احتسب العائد على السعر المعلن). وسيط سعر البيع ١,٧٣٠ ريال/م².

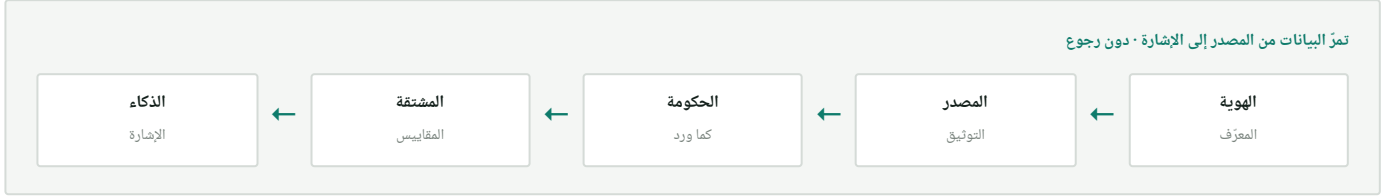
٠.٥ صكوك SREM: ٢,٣٤٨ بقيمة ١.٧٣ مليار ريال. صفقات الأحياء في الربع الثاني ٢,٠٢٤، وعلى ثلاثة أرباع ٥,٥٥٦.

٠.٦ الحركة الفصلية: ٩ أحياء انتقلت إلى شراء أو بناء منذ الربع الأول، و٤ خرجت من إشارة نشطة. التبدّل مرتفع لأن البوابة تُعاد على نافذة متحركة كل ربع — أفق الشراء سنتان إلى ثلاث هو مدة الفرضية، وليس تثبيّتًا للاسم.

٠.٧ العوائد المتوقعة تُعرض كنطاق $\pm ٣٩\%$ للمستوى المكتمل فقط؛ وما دون ذلك يُحجب مع بيان السبب.

خمس طبقات، حقيقة واحدة

لكل حي في المدينة المنورة ملف مستقل. خمس طبقات منفصلة، وتمرّ البيانات من السجل الحكومي إلى الإشارة النهائية. لا تُعدّل الطبقة العليا بما تحتها.



الهوية	معرّف ريوس الثابت: الدولة، المدينة، الحي، العملة، الوحدة. ليس رقمًا حكوميًا.
المصدر	توثيق المصادر، وحدود التغطية، ومؤشرات الجودة، والأرباع المستبعدة.
الحكومة	السجل الحكومي كما ورد: المبيعات، الإيجارات، وأنماط العقارات. دون تحرير أو إعادة تسمية أو إعادة احتساب.
المشتقة	مقاييس حسابية: النمو، التذبذب، التراجع، العائد الإيجاري، وسرعة الدوران. تُوسم إن كانت تقديرية.
الذكاء	إشارة تُقارن الحي بنظرائه: ثمانية نماذج، ركيزتان، وقرار واحد من شراء أو بناء أو احتفاظ أو مراقبة.

٧٦.١

٤

٨

١١٦

قواعد التصنيف
بعد التقريب لمنزلتين عشريتين

إشارات
شراء - بناء - احتفاظ - مراقبة

نماذج داخلية
تُدمج في ركيزتين

ملفات الأحياء
ملف لكل حي

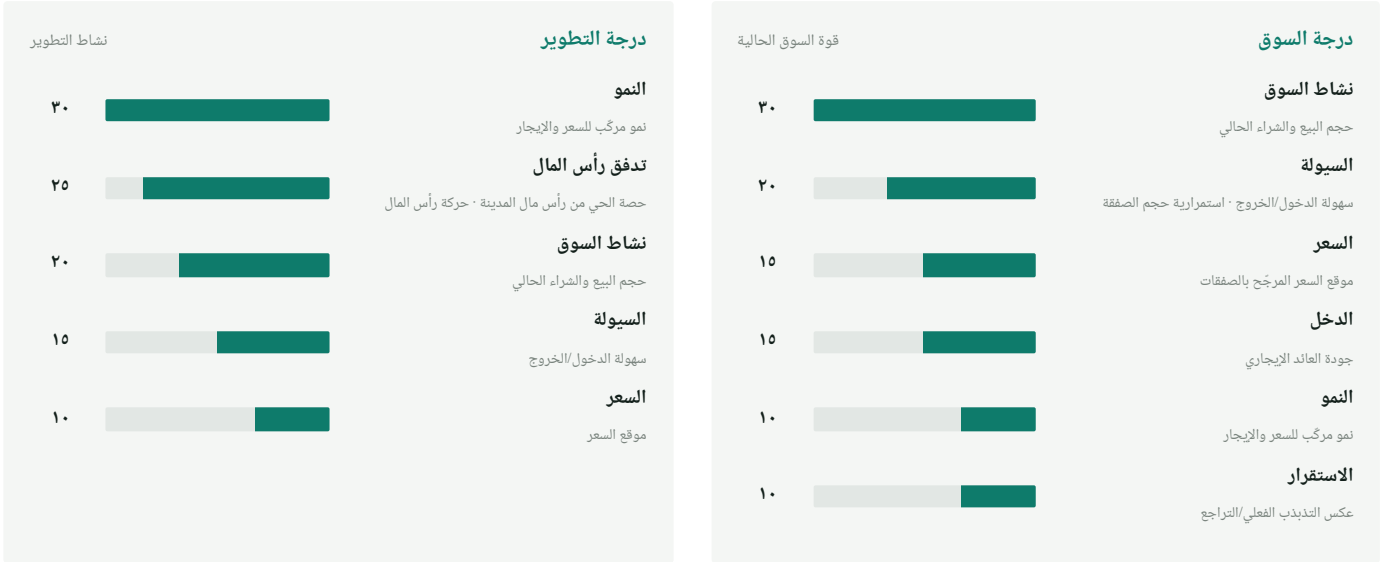
قابل لإعادة الاحتساب ومرتبطة بإصدار المنهجية

يحمل كل ملف هيكل بياناته وإصدار منهجيته — ويمكن إعادة احتسابه طبقةً طبقة من السجل الحكومي نفسه. المعروض يُقرأ من السجل ولا يُعاد اشتقاقه.

المدخل سجل حكومي، والمخرج إشارة مصنّفة. وكل خطوة موثّقة في الصفحة.

ثمانية نماذج، ركيزتان

يُرتَّب كل مدخل حسب المئين داخل نطاق المدينة المنورة. تصبّ ثمانية نماذج في ركيزتين. درجة ريوس هي متوسط درجة السوق ودرجة التطوير. النموذج الثامن (العرض) بوابة تصنيف البناء — ولا يدخل بوزن في أي من الركيزتين.



ثمانية نماذج ← ركيزتان ← تقييم الحي ← شراء / بناء / احتفاظ / مراقبة

جدول — أفضل ستة حسب درجة ريوس

الحي	السوق	التطوير	ريوس	الإشارة
الدفاع / Ad Difa	٧٧,٥	٧٧,٦	٧٧,٦	احتفاظ
الإسكان / Al Iskan	٧٤,٨	٧٦,٧	٧٥,٨	احتفاظ
عين الخيف / Ayn Al Khif	٧٤,٤	٧٤,٣	٧٤,٣	احتفاظ
الصناعية / Industrial	٦٩,٣	٧٨,٣	٧٣,٨	شراء
شوران / Shuran	٧٧,٠	٦٧,١	٧٢,٠	احتفاظ
جشم / Josham	٧٠,٩	٧٣,١	٧٢,٠	احتفاظ

من الدرجات إلى الإشارة

الشراء يشترط تجاوز الركيزتين معًا للحد الأدنى. البناء بوابة العرض في النموذج الثامن (فائض العرض معكوس داخل الدرجة). وإلا فاحتفاظ إن كان الحي قابلاً للتقييم، أو مراقبة إن لم يكن.

دلالة كل تصنيف

دلالة التصنيف وفق الإصدار ٧٦.١. **الشراء = سعر منخفض وزخم هادئ (إشارة تجميع)**، وليس «سوقًا قويًا الآن». أكثر ما يُخطئ فيه القارئ الخلط بين المعنيين.

التصنيف	القاعدة (٧٦.١، بعد التقريب لمنزلتين)	الدلالة	الأفق الزمني
شراء	السعر < ٤٠ و النمو < ٣٠	تجميع — السعر منخفض ولم يتشكل الزخم بعد (أفق سنتين إلى ثلاث)	سنتان إلى ثلاث
بناء	العرض ≤ ٥٥ و السعر < ٥٠ و النمو < ٤٠	تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا	٩ إلى ١٥ شهرًا
احتفاظ	قابل للتقييم، دون إشارة شراء أو بناء	وضع قائم دون إشارة دخول أو خروج	—
مراقبة	غير قابل للتقييم (الصفقات المتراكمة < ٥)	سيولة ضعيفة — للمتابعة فقط	—

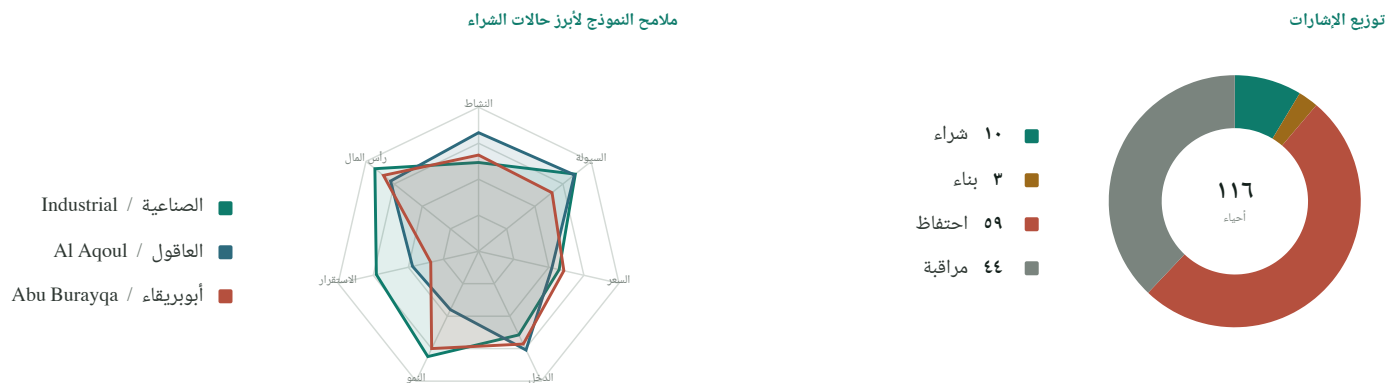
ترتيب التقييم

(٠ غير قابل للتقييم ← مراقبة ١٠ تقريب و P و S لمنزلتين عشرينيتين ٢٠ بناء ٣٠ شراء ٤٠) وإلا احتفاظ. تُقرأ الإشارة من **signal.signal** — ولا يُعاد احتسابها عند العرض.

٤٤	٥٩	٣	١٠
مراقبة	احتفاظ	بناء	شراء
بوابة البيانات المحدودة	الوضع السائد في السوق	تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى	تجميع

الخلاصة الاستثمارية

الأحياء المعروضة أولاً (شراء وبناء بسعر بيع قائم) — ثم التوزيع الذي يبين أن الفرز متحقق. عدد إشارات النموذج ٣+١٠؛ الحالات المقيّدة أو ذات الإيجار فقط في الحاشية لا في الجدول الرئيسي.



جدول — العرض الرئيسي (١٣ شراء + بناء)

الحي	الإشارة	ريوس	ريال/م ²	العائد الإيجاري
Industrial / الصناعية	شراء	٧٣.٨	١,٤٨١	٨.١%
Al Aqoul / العاقول	شراء	٦٨.٨	١,٣٦٣	١٠.٣%†
Abu Burayqa / أبوبريقاء	شراء	٦٨.٣	١,٦١٨	٧.٣%†
Al Uyun / العيون	شراء	٦٥.٠	١,١٩٨	١١.٧%†
As Sakb / السكب	شراء	٦٢.٦	٧٩٥	—†
Raht / رهط	شراء	٦٢.٣	١,٠٦٦	١١.٠%
Jabal Eir / جبل عير	شراء	٦١.١	١,١٦٠	٩.٣%†
Taibah / طيبة	شراء	٥٩.٦	١,٥٩٤	٩.١%†
Abu Kabir / أبوكبير	شراء	٥٩.٥	١,١١٣	٩.٩%†
Abu Markha / أبو مرخة	شراء	٥٢.٠	٨٨٠	١١.٥%
Al Jassah / الجصة	بناء	٦٦.٧	٩٠٤	١١.٥%†
Al Hadra / الهدراء	بناء	٥٥.٤	١,٤٣١	—
Dhu Al Hulayfah / ذو الحليفة	بناء	٤٩.٦	١,٤٦٤	٧.٩%†

† يُحتسب العائد الإيجاري المعروض من الإيجار الرسمي ÷ السعر المدرج بالريال/م² عندما يختلف أساس سعر البيع في النموذج عن السعر المدرج (أو عند خروج السعر عن النطاق المعقول). التصنيفات والدرجات دون تغيير.

ما الذي تغير منذ الربع الماضي

يقارن تصنيف هذا الربع بما كان عليه في الربع الأول. انتقل ٩ حيًّا إلى شراء أو بناء؛ وخرج ٤ من إشارة نشطة — وارتفاع معدل التبدُّل الفصلي متوقع: تُعاد قراءة نافذة السعر والنمو كل ربع. أفق الشراء سنتان إلى ثلاث هو مدة الفرضية بعد الدخول، وليس التزامًا بالإبقاء على التصنيف — فقد ينقلب الحي عند البوابة بينما تستمر فرضية التجميع.

١١٦

١٠

٤

٩

شراء/بناء جديد	خرج من التصنيف	شراء حاليًا	نتائج الربع السابق
دخلت الإشارة هذا الربع	من شراء/بناء إلى احتفاظ/مراقبة	٢ مستمر من الربع الأول	الربع الأول ٢٠٢٦

الجديد هذا الربع (العرض الرئيسي)			أكبر التغيرات في الدرجة (Δ ريوس)		
الحي	الآن	ريوس	الحي	Δ	الآن
أبوبريقاء / Abu Burayqa	شراء	٦٨,٣	الملك فهد / King Fahd	+٤١,١	احتفاظ
أبوكبير / Abu Kabir	شراء	٥٩,٥	الحديقة / Al Hadiqah	+٣٧,٧	مراقبة
أبو مرخة / Abu Markha	شراء	٥٢,٠	الملييح / Al Mulialih	+٣٧,٦	مراقبة
العاقول / Al Aqoul	شراء	٦٨,٨	سد الغابة / Sad Al Ghaba	+٣٦,١	مراقبة
الجصة / Al Jassah	بناء	٦٦,٧	الخاتم / Al Khatim	+٣٦,٠	احتفاظ
العيون / Al Uyun	شراء	٦٥,٠	المدينة الصناعية / Industrial City	+٣٢,٦	مراقبة
السكب / As Sakb	شراء	٦٢,٦	بني بياضة / Bani Bayadah	+٣٠,٧	مراقبة
الصناعية / Industrial	شراء	٧٣,٨	حوضاء / Hadawda	+٣٠,٢	مراقبة

تبدُّل التصنيف لا يُلغي أفق الاستثمار

أفق الشراء سنتان إلى ثلاث يحدّد مدة الاحتفاظ بالفرضية بعد الدخول. التصنيف الفصلي فرز جديد على الصفقات المتراكمة — والأحياء الحديثة تتبدّل كثيرًا. هذه حساسية في بوابة التصنيف، وليست دليلًا على أن النموذج أغفل إشارة الربع الماضي.

أحياء بإشارة شراء

١٠ أحياء بإشارة شراء — إشارات تجميع: السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد. النمو السلبي المتراكم جزء من الإشارة نفسها، وليس تناقضًا معها. † = العائد الإيجاري محتسب على السعر المدرج بالريال/م² (اختلاف أساس سعر البيع في النموذج).

٦٨.٨ Al Aqoul / العاقول شراء ريال/م² ١,٢٦٣ العائد الإيجاري † ١٠.٣% النمو -٤.٨%	٧٣.٨ Industrial / الصناعية شراء ريال/م² ١,٤٨١ العائد الإيجاري ٨.١% النمو -٣.٩%
٦٥.٠ Al Uyun / العيون شراء ريال/م² ١,١٩٨ العائد الإيجاري † ١١.٧% النمو -١٦.٧%	٦٨.٣ Abu Burayqa / أبوبريقاء شراء ريال/م² ١,٦١٨ العائد الإيجاري † ٧.٣% النمو -١٩.٦%
٦٢.٣ Raht / رهط شراء ريال/م² ١,٠٦٦ العائد الإيجاري ١١.٠% النمو -٥.٦%	٦٢.٦ As Sakb / السكب شراء ريال/م² ٧٩٥ العائد الإيجاري — † النمو -١٤.٤%
٥٩.٦ Taibah / طيبة شراء ريال/م² ١,٥٩٤ العائد الإيجاري † ٩.١% النمو -٤.٣%	٦١.١ Jabal Eir / جبل عير شراء ريال/م² ١,١٦٠ العائد الإيجاري † ٩.٢% النمو -٩.٤%
٥٢.٠ Abu Markha / أبو مرخة شراء ريال/م² ٨٨٠ العائد الإيجاري ١١.٥% النمو -٦.٧%	٥٩.٥ Abu Kabir / أبوكبير شراء ريال/م² ١,١١٣ العائد الإيجاري † ٩.٩% النمو -٣.٣%

تصنيف البناء، حيًا بحى

٣ أحياء بناء في العرض الرئيسي وبسعر بيع قائم — يُمنح التصنيف عبر النموذج الثامن ($S \geq ٥٥$ مع سقوف مرنة للسعر والنمو). عدد إشارات البناء في النموذج ٣.

Al Hadra / الهدراء			
٥٥.٤			
تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا			
ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
١,٤٣١	٦٨,٤	٣	×٣,٦١
فائض العرض مرتفع (٣.٦ ضعف). درجة العرض S ٦٨,٤ تتجاوز الحد بفضل مزيج النشاط والمرحلة المبكرة؛ يُراقب الاستيعاب مقابل خط الأنابيب.			

Al Jassah / الجصة			
٦٦.٧			
تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا			
ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
٩٠٤	٦٤,٧	١	×٠,٠٠
لا وحدات معلنه في خط الأنابيب (فائض العرض ٠,٠). تصنيف البناء ناتج عن ترتيب المشاريع النشطة وحدود مرنة للسعر والنمو (S ٦٤,٧)، وليس عن تخمة في المعروض.			

Dhu Al Hulayfah / ذو الحليفة			
٤٩.٦			
تجاوزت بوابة العرض الحد الأدنى — يُراجع مسار التطوير خلال ٩ إلى ١٥ شهرًا			
ريال/م ²	درجة العرض S	نشط	فائض العرض
١,٤٦٤	٧٠,٨	٧	×٠,٣٩
غالبية المعروض في مرحلة مبكرة (٦١٠٠٪). النموذج الثامن يمنح وزنًا لتوقيت المعروض قبل التسليم (S ٧٠,٨).			

كيف تُقرأ فائض العرض

فائض العرض = وحدات خط الأنابيب ÷ المبيعات السكنية المتراكمة على أربعة أرباع (بسنوات المخزون). يعكس النموذج الثامن هذا المقياس — فارتفاع فائض العرض يخفض درجة العرض؛ لكن المشاريع القائمة وحصة المرحلة المبكرة قد تكفي لعبور $S \geq ٥٥$. لذا فإن ارتفاع النسبة مخاطرة تخمة رغم اجتياز البوابة؛ ونسبة ٠,٠ تعني نشاطًا دون مخزون وحدات معلن؛ ومخزون بمشروع واحد في مرحلة مبكرة تركّز لا زخمًا على مستوى المدينة. التصنيفات دون تغيير.



السوق

عمق السوق

٣٠

إلى جانب الدرجات: السوق المسجل نفسه — اتجاه الصفقات، السياق الاقتصادي، ترتيب الأحياء، مطورو البيع على الخارطة، ومناطق هيئة العقار (REGA) لتملك غير السعوديين.

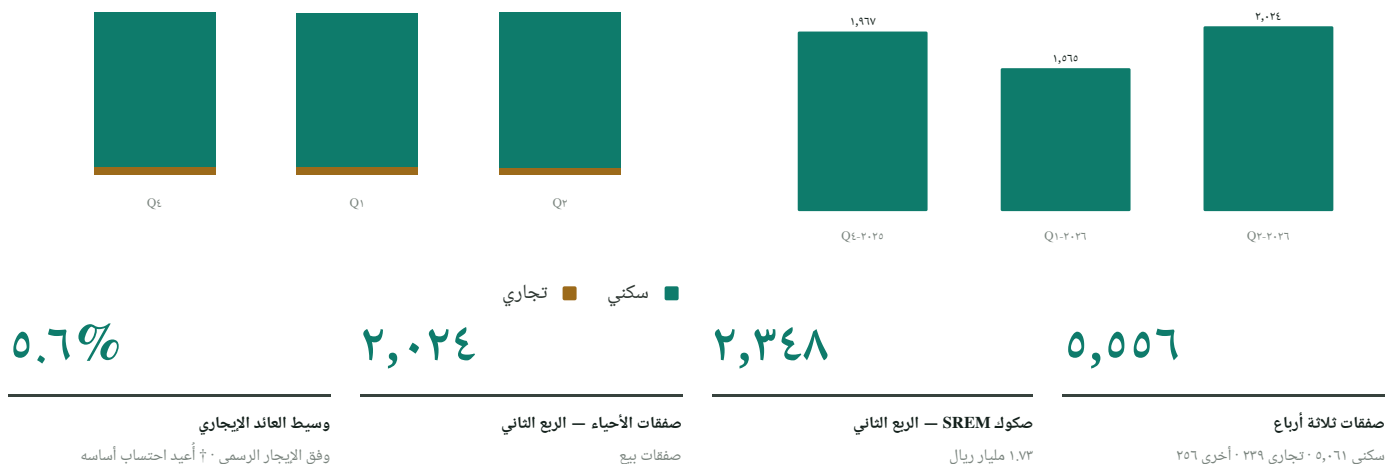
١٠ اتجاه السوق

إلى أين يتجه السوق

من البيانات المسجلة — صفقات المدينة من الربع الرابع إلى الأول ثم الثاني، والتوزيع بين السكني والتجاري. الإجمالي المتراكم = سكني + تجاري + أخرى (فئة غير مصنفة).

مزيج السكني والتجاري

عدد الصفقات حسب الربع



قراءة الاتجاه

السوق الأوسع في تباطؤ على مستوى المملكة، بينما أحياء الشراء في ريوس إشارة تجميع عكسية — السعر منخفض ولم يتشكّل الزخم بعد. تُعدّ المدينة المنورة سوقاً مرتبطاً بالضيافة والحج والعمرة بتركيبة مختلفة: طلب العمرة شبه دائم على مدار العام، لذا تُقرأ أحياء الشراء الهادئة هنا مقابل خط الأنابيب، لا مقابل دورة تباطؤ تقليدية.

سياق السوق، خارج التقييم

مؤشرات المملكة وأبرز أخبار الربع الثاني. حقيقية ومنسوبة لمصدرها، ولا تدخل في أي نموذج أو درجة أو تصنيف.

مؤشرات الاقتصاد الكلي

المؤشر	قيمة الربع الثاني ٢٠٢٦	المصدر
رؤية ٢٠٣٠	برنامج التنويع الاقتصادي	الحكومة / PIF
معدل الريبو — ساما	٥,٢٥%	ساما (SAMA)
معدل الريبو العكسي — ساما	٤,٧٥%	ساما (SAMA)
ضريبة التصرفات العقارية	٥%	زاتكا (ZATCA) / وزارة العدل
الناتج المحلي السعودي — صندوق النقد	١,٧% (٢٠٢٤) — ٣,٣% (٢٠٢٥) — ٤,١% (٢٠٢٦، متوسط الأجل)	IMF
نمو الناتج غير النفطي	نحو ٤,٥% سنويًا	GASTAT
معدل تملك المساكن	نحو ٦٣,٧% (المستهدف ٧٠% بحلول ٢٠٣٠)	الحكومة
عدد السكان — تقدير ٢٠٢٦	نحو ٣٥,٣ مليون نسمة؛ غير السعوديين نحو ١٥,٧ مليون (~٤٤%)	GASTAT / Global Property Guide
التضخم العام / تضخم الإسكان	نحو ١,٩% / ٣,٣%+	GASTAT
مساهمة العقار في الناتج المحلي	نحو ٥,٨%	GASTAT
أصول الصندوق والمشاريع الكبرى	أكثر من ٩٣٠ مليار دولار؛ نيوم ٥٠٠ مليار دولار، الدرعية، المترو	PIF
برنامج سكني	أكثر من ٥٠٠,٠٠٠ وحدة مخصصة	وزارة الإسكان
سوق التمويل العقاري	أكثر من ٥٥٠ مليار ريال قائمة؛ نحو ٧٠% بسعر ثابت	ساما (SAMA)
كلفة صفقة المشتري الأجنبي	نحو ١٠% إجمالاً (٥% ضريبة تصرفات + ٥% رسم تصرف لغير السعودي)	RAKEZ / هيئة العقار (REGA) (٢٠٢٦)
تملك غير السعوديين — على مستوى المملكة	دخل النظام حيز النفاذ في ٢٢ يناير ٢٠٢٦؛ ١٧٠ منطقة محددة تشمل الرياض وجدة ومكة المكرمة والمدينة المنورة؛ واعتمد مجلس الوزراء المناطق واللوائح في ٢٣ يونيو ٢٠٢٦	هيئة العقار (REGA) / Hotelier ME / Knight Frank
تملك غير السعوديين — المدينة المنورة	يقتصر تملك غير السعوديين في المدينة المنورة على الأفراد المسلمين والشركات المسجلة في المملكة ذات الملكية الأجنبية، وضمن المناطق المحددة لدى هيئة العقار (REGA) فقط. ولا يجوز لغير المسلمين من الأجانب تملك عقار في المدينة المنورة. ويجب التحقق من أهلية كل قطعة عبر بوابة هيئة العقار (REGA) «Saudi Properties» (saudiproperties.rega.gov.sa). المصدر: المرسوم الملكي M/١٤، وثيقة المناطق الجغرافية لهيئة العقار (REGA Geographic Zones Document)، ٢٣ يونيو ٢٠٢٦.	المرسوم الملكي M/١٤، وثيقة المناطق الجغرافية لهيئة العقار (REGA) (٢٣ يونيو ٢٠٢٦)

أبرز أخبار السوق ٠ الربع الثاني ٢٠٢٦

- حافظت المدينة المنورة على أداء فندق قوي — متوسط الإشغال نحو ٧٦%، ونمو أسعار الغرف بـ ٢,٧%+ سنويًا (الأشهر الأربعة الأولى من ٢٠٢٦) — Knight Frank، تقرير الضيافة والسياحة الدينية السعودي (يونيو ٢٠٢٦)
- تراجعت قيم صفقات القطاع السكني على مستوى المملكة بنسبة ٢٦,٩% سنويًا إلى ٣٧,٦٧ مليار ريال؛ وتراجعت أعداد الصفقات بنسبة ١٤,٢% — CBRE (الربع الثاني ٢٠٢٦)
- متوسط السعر نحو ١,٥٦٨ ريال/م² عبر نحو ١٩,٧٣٣ صفقة مسجلة في ١٥ حيًا؛ الأعلى الجماوات (~٤,٥٢٢) والأدنى المزيبات (~١٤٣) — Raghdan (٢٠٢٦)
- أكثر من ٢١٨,٠٠٠ غرفة فندقية ووحدة سكنية بعلامة تجارية وشقق مخدمة مخططة في مكة المكرمة والمدينة المنورة (رؤى المدينة، دار الهجرة، مدينة المعرفة الاقتصادية) — Knight Frank (يونيو ٢٠٢٦)
- تستهدف المملكة استقبال ٣٠ مليون حاج ومعتمر سنويًا بحلول ٢٠٣٠؛ والطلب في المدينتين المقدستين شبه غير من على مدار العام — Knight Frank (يونيو ٢٠٢٦)

أفضل ٨٠ حسب درجة ريوس

أفضل ٨٠ من أصل ١١٦ - نحو ٣٠ حيًّا في كل صفحة - صفحات البيع على الخارطة وهيئة العقار (REGA) تغطي الباقي. † = العائد الإيجاري محتسب على السعر المدرج بالريال/م².

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م ²	العائد الإيجاري
١	الدفاع / Ad Difa	٧٧.٦	احتفاظ	١,٩٦٤	٦.٣%
٢	الإسكان / Al Iskan	٧٥.٨	احتفاظ	٤,٣٦٤	٣.٣%
٣	عين الخيف / Ayn Al Khif	٧٤.٣	احتفاظ	٢,٣٣٥	٦.٨%
٤	الصناعية / Industrial	٧٣.٨	شراء	١,٤٨١	٨.١%
٥	شوران / Shuran	٧٢.٠	احتفاظ	٢,٩٤٤	٤.٨%
٦	جشم / Josham	٧٢.٠	احتفاظ	٣,١٤٦	٤.٦%
٧	الأناهي / Al Anahi	٧١.٤	احتفاظ	٣,٨٣٧	٣.٨%
٨	العريض / Al Ariyd	٧١.٣	احتفاظ	٣,٤٤٨	٣.٨%
٩	المبعوث / Al Mabuth	٧١.١	احتفاظ	٣,١٤٤	٥.٠%
١٠	السلام / As Salam	٧٠.٩	احتفاظ	٢,٠٦٦	٧.٥%
١١	الراية / Ar Rayah	٧٠.٧	احتفاظ	٤,١٠٤	٣.٥%
١٢	العزيزية / Al Aziziyah	٧٠.٤	احتفاظ	١,٥٥٣	٧.٤%
١٣	الجماعات / Al Jamawat	٧٠.٣	احتفاظ	٦,٩٩٥	٢.٨%
١٤	الأصيفرين / Al Usayfirin	٦٩.٨	احتفاظ	٢,٨٩٤	٥.١%
١٥	الدويمة / Ad Duwaimah	٦٩.٧	احتفاظ	٢,٨٢٤	٥.٥%
١٦	نبلاء / Nubala	٦٩.٣	احتفاظ	١,٣١٢	٩.٣%
١٧	العاقول / Al Aqoul	٦٨.٨	شراء	١,٢٦٣	١٠.٣%†
١٨	أبوبريقاء / Abu Burayqa	٦٨.٣	شراء	١,٦١٨	٧.٣%†
١٩	وادي مهزور / Wadi Mahzur	٦٨.٢	احتفاظ	٣,١٢٥	٥.٠%
٢٠	بنى حارثة / Bani Harithah	٦٧.٦	احتفاظ	٤,٠٣١	٣.٧%†
٢١	وادي مزينب / Wadi Muzaynib	٦٧.٤	احتفاظ	٢,٨٦٥	٥.٠%
٢٢	المقيسلة / Al Mughhaisilah	٦٧.١	احتفاظ	٣,٢٦١	٢.٧%
٢٣	بنى ظفر / Bani Zafar	٦٧.٠	احتفاظ	٣,٦٢٣	٣.٣%†
٢٤	الفتح / Al Fath	٦٦.٩	احتفاظ	٥,١٧٥	٢.٦%†
٢٥	الجصة / Al Jassah	٦٦.٧	بناء	٩٠٤	١١.٥%†
٢٦	الجامعة / Al Jamiah	٦٦.٤	احتفاظ	٣,٨٦٧	٤.٥%
٢٧	الرانونا / Ar Ranuna	٦٦.٤	احتفاظ	٢,١٨٨	٥.١%
٢٨	الروابي / Ar Rawabi	٦٥.٦	احتفاظ	٢,٤٨٣	٥.٦%
٢٩	العنابس / Al Anabis	٦٥.١	احتفاظ	٢,٨٥١	—
٣٠	العيون / Al Uyun	٦٥.٠	شراء	١,١٩٨	١١.٧%†

١٢ ترتيب الأحياء ٢٠٢١-٢٠٢٠ من ٨٠

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م²	العائد الإيجاري
٣١	الشريبات / Ash Shuraybat	٦٤.٦	احتفاظ	٣,٢٠١	٣.٧%†
٣٢	الظاهرة / Az Zahirah	٦٣.٧	احتفاظ	٢,١٥١	٧.٦%
٣٣	الدويخلة / Ad Duwaikhilah	٦٣.٦	احتفاظ	٦٣٩	—†
٣٤	سكة الحديد / As Sikkah Al Hadid	٦٣.٤	احتفاظ	٢,٠٨٨	٥.٦%†
٣٥	السكب / As Sakb	٦٢.٦	شراء	٧٩٥	—†
٣٦	رهط / Raht	٦٢.٣	شراء	١,٠٦٦	١١.٠%
٣٧	جبل عير / Jabal Eir	٦١.١	شراء	١,١٦٠	٩.٢%†
٣٨	الخضراء / Al Khadraa	٦٠.٩	احتفاظ	٧١٤	—
٣٩	الدرع / Ad Dara	٦٠.٥	احتفاظ	٤,٨٠٠	—
٤٠	الخالدية / Al Khalidiyah	٦٠.٣	احتفاظ	٢,٩٣٤	٣.٩%
٤١	طيبة / Taibah	٥٩.٦	شراء	١,٥٩٤	٩.١%†
٤٢	أبوكبير / Abu Kabir	٥٩.٥	شراء	١,١١٣	٩.٩%†
٤٣	ورقان / Warqan	٥٩.٢	احتفاظ	١,٠٧٩	١٠.٥%†
٤٤	شظاة / Shizat	٥٨.٤	احتفاظ	٣,١٦١	٤.٤%†
٤٥	قربان / Qurban	٥٨.٠	احتفاظ	٦,٤٧٩	٢.٧%
٤٦	الصويدرة / Al Suwaydra	٥٧.٩	مراقبة	١٤٨	—
٤٧	بنى عبد الأشهل / Bani Abdul Ashhal	٥٧.١	مراقبة	٧,٦١٨	—
٤٨	الملك فهد / King Fahd	٥٦.١	احتفاظ	١,٩٧٢	—
٤٩	الجمعة / Al Jumah	٥٥.٩	احتفاظ	١,٢٦٠	١٠.٩%†
٥٠	الحساء / Al Husa	٥٥.٧	احتفاظ	٩٦٥	١٠.٣%
٥١	بنى معاوية / Bani Muawiyah	٥٥.٤	احتفاظ	٤,٠٠٠	٢.٧%†
٥٢	الهذراء / Al Hadra	٥٥.٤	بناء	١,٤٣١	—
٥٣	المندسة / Al Mundasa	٥٤.٩	مراقبة	٢٤٨	—
٥٤	الزهرة / Az Zahrah	٥٣.٦	احتفاظ	١,١٠٦	١٠.٠%
٥٥	ابيار الماشي / Abyar Al Mashi	٥٢.٩	مراقبة	٣٢٧	—
٥٦	الحديقة / Al Hadiqah	٥٢.٧	مراقبة	٣,٧١٥	—
٥٧	الملييح / Al Mulialih	٥٢.٦	مراقبة	٢٤	—
٥٨	أبو مرخة / Abu Markha	٥٢.٠	شراء	٨٨٠	١١.٥%
٥٩	عروة / Urwah	٥١.٩	احتفاظ	٢,٠٢٩	٥.١%
٦٠	الغراء / Al Gharaa	٥١.٥	احتفاظ	٢,٠٨٣	٦.٣%†

١٢ ترتيب الأحياء ٦١-٨٠ من ٨٠

ترتيب الأحياء (تتمة)

#	الحي	ريوس	الإشارة	ريال/م ²	العائد الإجمالي
٦١	سد الغابة / Sad Al Ghaba	٥١.١	مراقبة	١٦٢	—†
٦٢	الخاتم / Al Khatim	٥١.٠	احتفاظ	٣,٠٦٨	—
٦٣	القصواء / Al Qaswa	٤٩.٩	مراقبة	١,٤٢٧	—
٦٤	ذو الحليفة / Dhu Al Hulayfah	٤٩.٦	بناء	١,٤٦٤	٧.٩%†
٦٥	وادي البطان / Wadi Al Battan	٤٩.٤	احتفاظ	٧٣٦	١٤.٣%†
٦٦	العصبة / Al Usbah	٤٩.٣	احتفاظ	١,٢١٦	—
٦٧	البركة / Al Barakah	٤٨.٨	احتفاظ	١,٦٦٠	٧.٣%†
٦٨	المطار / Airport	٤٨.١	احتفاظ	١,٥١٠	٦.٣%
٦٩	جبل أحد / Jabal Uhud	٤٧.٧	احتفاظ	٥,٥٠٠	٢.٣%†
٧٠	الرمانة / Ar Rumanah	٤٧.٧	احتفاظ	٨٣٧	١٤.٧%†
٧١	المدينة الصناعية / Industrial City	٤٧.٦	مراقبة	١,٤٤٦	—
٧٢	السد / As Sad	٤٦.٧	احتفاظ	٢,٣١٣	٦.٣%†
٧٣	الصهوة / Al Sahwa	٤٦.٣	مراقبة	٨٣٠	—
٧٤	الشهباء / Ash Shahba	٤٦.٢	احتفاظ	٩٠.٩	—
٧٥	بنى بيضاء / Bani Bayadah	٤٥.٧	مراقبة	٣,٣٤٨	—
٧٦	حوضاء / Hadawda	٤٥.٢	مراقبة	٢,٠٥٥	—
٧٧	السقيا / As Suqya	٤٤.٩	احتفاظ	٢,٧١٠	٣.٩%
٧٨	المصانع / Al Masani	٤٤.٦	مراقبة	١,٧٣٠	—
٧٩	الشهداء / Ashuhada	٤٠.٦	احتفاظ	٢,٤٩٥	٤.٤%
٨٠	الشافية / Ash Shafiyah	٤٠.٥	احتفاظ	٩٣٧	١٢.٦%

مناطق هيئة العقار (REGA) المحددة تتملك غير السعوديين

مناطق رسمية يجوز فيها لغير السعوديين المؤهلين التملك في **المدينة المنورة**. يقتصر تملك غير السعوديين في المدينة المنورة على **الأفراد المسلمين** والشركات المسجلة في المملكة ذات الملكية الأجنبية، وضمن المناطق المحددة لدى هيئة العقار (REGA) فقط. ولا يجوز لغير المسلمين من الأجانب تملك عقار في المدينة المنورة. ويجب التحقق من أهلية كل قطعة عبر بوابة هيئة العقار (REGA) «Saudi Properties» (saudiproperties.rega.gov.sa). المصدر: المرسوم الملكي M/١٤، وثيقة المناطق الجغرافية لهيئة العقار (REGA Geographic Zones Document)، ٢٣ يونيو ٢٠٢٦). هذه المواقع المسماة وعددها ١٠ هي قائمة المدينة المنورة كاملة - وليست التغطية الوطنية البالغة نحو ١٧٠ منطقة الواردة في صفحة الاقتصاد الكلي (نفاذ النظام في ٢٢ يناير ٢٠٢٦). مشاريع وافي للبيع على الخارطة في فصل مستقل في هذه الإصدار - دون مطابقة على مستوى القطعة مع حدود مناطق هيئة العقار (REGA). الأسماء أدناه هي النصوص العربية والإنجليزية الرسمية لدى هيئة العقار (REGA) (دون إعادة ترجمة). سياق فقط - لا يدخل في أي تقييم.

~١٧٠

مقيّد

٣٤

١٠

مناطق محددة بالمدينة	مشاريع وافي بالمدينة	الأهلية	مناطق وطنية
بوابة هيئة العقار (REGA) ٢٣٠ يونيو ٢٠٢٦	غير مطابقة على مستوى القطعة	أفراد مسلمون وشركات سعودية ذات ملكية أجنبية	نفاذ النظام ٢٢ يناير ٢٠٢٦

المناطق المحددة ١٠٠ من ١٠

L011	Dar Al Hijrah / دار الهجرة
L023	Knowledge Economic City / مدينة المعرفة الاقتصادية
L048	Rua Al Madinah / رؤى المدينة
L200	Downtown Madinah / داون تاون المدينة
L211	Mishraf / مشراف
L300	المدينة المنورة - منطقة (٢) / Zone (2)
L311	Al-Ghurrah / الغرة
L312	Diyar Al-Muqarr / ديار المقر
L316	Al-Mahwa / المهوى
L354	المدينة المنورة - منطقة (١) / Zone (1)

كيف تُقرأ هذه الصفحة

أسماء المناطق بالعربية مأخوذة حرفيًا من سجل مناطق هيئة العقار (REGA) المحددة. الأهلية على مستوى القطعة معتمدة فقط عبر **saudiproperties.rega.gov.sa**. رقم ١٧٠ منطقة تقريبًا في صفحة الاقتصاد الكلي هو التغطية الوطنية عند نفاذ النظام؛ وهذا الفصل يغطي مناطق المدينة المنورة فقط - عشرة مواقع مسماة، منها المنطقة (١) والمنطقة (٢). تراخيص وافي البالغة ٣٤ في المدينة تشكل سجلاً للبيع على الخارطة - وغير مطابقة على مستوى القطعة مع هذه المناطق المحددة. لا تُدرج هذه المناطق في هذه الإصدار ضمن أي من تصنيفات شراء أو بناء أو احتفاظ أو مراقبة.

١٤ - خط الأنابيب - البيع على الخارطة

أبرز خط الأنابيب القادم

خط الأنابيب للأحياء من مدخلات العرض في النموذج الثامن، إلى جانب سجل وافي (٣٤ مشروع بيع على الخارطة نشط في المدينة المنورة). فائض العرض = خط الأنابيب ÷ المبيعات السكنية المتراكمة (٧٦.١).

٦	٤,٥٤٤	٣٣	٣٤
أحياء لديها خط الأنابيب مدخلات النموذج الثامن	وحدات معلنة حيث يذكر وافي عدد الوحدات	قيد الإنشاء السجل النشط	مشاريع وافي بيع على الخارطة مرخص من هيئة العقار (REGA)

الحي	وحدات خط الأنابيب	الإشارة
الدويمة / Ad Duwaimah	١,٩٣٥	احتفاظ
الهدراء / Al Hadra	٥٧٧	بناء
وادي مزينب / Wadi Muzaynib	١٤٠	احتفاظ
العريض / Al Ariyd	١٣٦	احتفاظ
ذو الحليفة / Dhu Al Hulayfah	٢٢	بناء
المبعوث / Al Mabuth	١٤	احتفاظ

المصدر

وحدات الأحياء من **models.supply**. سجل المشاريع من صفحات تفاصيل وافي التابعة لهيئة العقار (REGA) (REGA Wafi Detail Pages (July ٢٠٢٦ refresh)).

١٥ المطورون والمشاريع

أبرز المطورين

المطوِّرون النشطون في البيع على الخارطة وأكبر المشاريع المعلنة في سجل وافي بالمدينة المنورة. مرتَّبة حسب الوحدات المعلنة ثم عدد المشاريع — لفهم إشارة البناء، لا لتعديل مدخلات التقييم.

أبرز المطورين حسب وحدات خط الأنابيب المعلنة

المطوّر	المشاريع	الوحدات	الأحياء المستهدفة
شركة الامباط للمقاولات	٢	١,٩٢٥	Ad Duwaimah, Al Hadra
Marafiq (Jubail & Yanbu)	١	١,٢٦١	—
شركة دار للتطوير العقاري	١	٤٥٩	Al Ihn
شركة دار الماجد العقارية مساهمة مقفلة	١	٤٠٨	Al Hadra
Maskan Industrial	١	١٦٩	Ad Duwaimah
شركة المحمل العقارية	١	١٤٠	Wadi Muzaynib
شركة اتبار للتطوير والاستثمار العقاري ذات مسؤولية محدودة	٣	١٣٦	Al Ariyd, Al Hadra, Az Zahirah
شركة فيصل بن عبدالله بن سعيدان للاستثمار والتطوير العقاري مساهمة مقفلة	١	٢٢	Dhu Al Hulayfah
شركة رواس المتقدمة للمقاولات العامة	١	١٤	Al Mabuth

أكبر المشاريع حسب الوحدات

المشروع	المطوّر	الحي	الوحدات	% الإنجاز	الحالة
اصيل الغروب ٢	شركة الامباط للمقاولات	الدويمة / Ad Duwaimah	١,٧٦٦	٠	قيد الإنشاء
ينع ١	Marafiq (Jubail & Yanbu)	—	١,٢٦١	٠	قيد الإنشاء
دار طيبة	شركة دار للتطوير العقاري	العهن / Al Ihn	٤٥٩	٢٠	قيد الإنشاء
مشراف	شركة دار الماجد العقارية مساهمة مقفلة	الهدراء / Al Hadra	٤٠٨	٣٥	قيد الإنشاء
أصيل الغروب	شركة الامباط للمقاولات	الهدراء / Al Hadra	١٦٩	٣٤	قيد الإنشاء
مسكان الغروب	Maskan Industrial	الدويمة / Ad Duwaimah	١٦٩	٥٥	قيد الإنشاء
ماريبلا ٢٧	شركة المحمل العقارية	وادي مزينب / Wadi Muzaynib	١٤٠	—	قيد الإنشاء
برج اتبار أفينيو	شركة اتبار للتطوير والاستثمار العقاري ذات مسؤولية محدودة	العريض / Al Ariyd	١٣٦	٢٢	قيد الإنشاء
ملقى المكيمن	شركة فيصل بن عبدالله بن سعيدان للاستثمار والتطوير العقاري مساهمة مقفلة	ذو الحليفة / Dhu Al Hulayfah	٢٢	٥	قيد الإنشاء
ازدان	شركة رواس المتقدمة للمقاولات العامة	المبعوث / Al Mabuth	١٤	٠	قيد الإنشاء

التوقع، ومدى الثقة به

ما قد يحدث لاحقًا — ومدى ثقة ريوس في هذا التوقع. كل رقم أدناه **نطاق** لا نقطة واحدة: المسار الأساسي وفق v٣ Forward-Metrics (الزخم ← ارتداد ١١.٤%، تباطؤ ٠.٨٥)، ثم نطاق اختبار رجعي $\pm ٣٩\%$ على المضاعف التراكمي. يُعرض لأحياء المستوى المكتمل (١٠/١٠) من أحياء الشراء عبرت البوابة في هذه الإصدارة).

٨٦	FULL	١٠	$\pm ٣٩\%$
----	------	----	------------

نطاق السيناريو الأساسي خطأ الاختبار الرجعي p٧٥	شراء بنطاقات من أصل ١٠ شراء	نُحسب لها آفاق ٣ و ٥ و ١٠ سنوات zone_tier == full	أحياء مكتملة من أصل ١١٦ على مستوى المدينة
---	--------------------------------	--	--

جدول — نطاقات التوقعات - شراء + بناء (بوابة المكتمل)

الحي	الإشارة	المستوى	٣ سنوات	٥ سنوات	١٠ سنوات	العائد الداخلي ١٠ اس
الصناعية / Industrial	شراء	مكتمل	-٢٩...%٤٣%	-٣٥...%٤١%	-٨٢...%٢٠%	٢.٧%
العاقول / Al Aqoul	شراء	مكتمل	-٤٧...%٣٥%	-٦٣...%٢٩%	١٣٧...%٤%	٥.٥%
أبويريقاء / Abu Burayqa	شراء	مكتمل	-٥٤...%٣٣%	-٧٣...%٢٤%	١٥٨...%١٣%	٦.٤%
العيون / Al Uyun	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-١...%٥٦%	-١٢...%٥١%	-٢.١%
السكب / As Sakb	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٧%	-٣...%٥٨%	-٣.٦%
رهط / Raht	شراء	مكتمل	-٤٢...%٣٨%	-٥٥...%٣٣%	-١٢١...%٣%	٤.٧%
جبل عير / Jabal Eir	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-١...%٥٧%	-٥...%٥٤%	-٢.٧%
طيبة / Taibah	شراء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-...%٥٦%	-٧...%٥٣%	-٢.٦%
أبوكبير / Abu Kabir	شراء	مكتمل	-١١٢...%٧%	١٧٤...%٢٠%	٤٠١...%١٢٠%	١٣.٧%
أبو مرخة / Abu Markha	شراء	مكتمل	-٣٢...%٤٣%	-٤٠...%٣٩%	-٩٠...%١٧%	٣.٢%
الجصة / Al Jassah	بناء	مكتمل	-١٢...%٥١%	-٣...%٥٨%	-٩...%٦٠%	-٤.٢%
الهدراء / Al Hadra	بناء	مكتمل	-٣٠...%٤٣%	-٣٦...%٤٠%	-٨٣...%٢٠%	٢.٨%
ذو الحليفة / Dhu Al Hulayfah	بناء	مكتمل	-١٦...%٤٩%	-١٥...%٥٠%	-٤٢...%٣٨%	٠.٢%

كيف نُقرأ النطاقات

مسار السعر من validation_history بالريال/م² ← الزخم السنوي ← تباطؤ/ارتداد v٣ ← العائد التراكمي. يُطبَّق النطاق على مضاعف السعر $(R+1) \times (\pm 1\% \text{ إلى } ٣٩\%) - ١$. معدل العائد الداخلي من مسار السعر فقط، ولا يُخلط بالعائد الإيجاري. تبقى مستويات منخفض ومراقبة ومشكوك فيه محجوبة مع بيان السبب.

معدّ للمراجعة والتدقيق

ما الذي يدخل في احتساب الدرجة

صفقات بيع مسجلة لدى وزارة العدل / SREM، وإيجارات مرتبطة بمنصة إيجار، ومعرض وافي للبيع على الخارطة. الاقتصاد الكلي والأخبار ومناطق هيئة العقار (REGA) لتملك غير السعوديين للسياق فقط — ولا تدخل في أي تقييم.

طبيعة التقرير

معلومات سوقية للعلم فقط — وليست تقييمًا وفق معايير RICS / IVS (الكتاب الأحمر)، ولا مشورة استثمارية، ولا عرضًا.

القواعد التي تتبعها هذه الإصدار

آلية التطبيق	القاعدة
ولا يُعاد اشتقاقها عند العرض	التصنيفات تُقرأ من الإشارة
الإيجار الرسمي ÷ سعر البيع؛ سقف صارم ١٥%. تُعرض علامة + عندما يختلف أساس سعر البيع في النموذج عن السعر المدرج بالريال/م ² (أو عند خروج السعر عن النطاق المعقول) — ويُعرض عندها الإيجار ÷ السعر المدرج. التصنيفات دون تغيير.	العائد الإيجاري =
٣ validation_history؛ ١٠/٥/٣ + معدل العائد الداخلي للمستوى المكتمل؛ وإلا تُحجب مع توضيح السبب	التوقعات المستقبلية
تُعرض كسياق — ولا تدخل في درجة أو تصنيف	الاقتصاد الكلي والأخبار ومناطق تملك غير السعوديين
تُعرض أفضل ٨٠ من أصل ١١٦؛ ويُحفظ الترتيب الكامل في السجلات الأساسية	ترتيب الأحياء
الإنجليزية من ملف ريوس، والعربية حرفيًا من سجل مبيعات وزارة العدل / SREM (جميع الأحياء ١١٦) — تُعرض بالعربية / الإنجليزية دون إعادة ضبط إملائي. التصنيفات والدرجات دون تغيير. أسماء المشاريع والمطورين ومناطق هيئة العقار (REGA) تُعرض بالعربية الرسمية حيثما توفرت.	أسماء الأحياء
مستبعدة بالكامل في هذه الإصدار	طبقة الاستشعار عن بُعد

التواصل

reos.altctrl.ai · hello@altctrl.ai

تعدد اتجاهات السوق.

المدينة المنورة مدينة أسواق متعددة ومتمايزة — مرتبطة بالضيافة والحج والعمرة، وتشكل بطلب العمرة والحج، ودورات تطوير متباينة، وخط الأنابيب للعرض، وأنماط استثمار لا توجد في أي مدينة أخرى بالمملكة. عبر ١١٦ حيًا، يجمع ريوس المعاملات المسجلة حكوميًا، وسلوك الإيجار، وظروف العرض، ومؤشرات سوقية مبنية على قواعد ثابتة، في قراءة واحدة متسقة لأداء كل حي. وليست النتيجة متوسطًا عامًا للمدينة. بل قراءة أوضح لمواضع الاستقرار في المدينة المنورة، ومواضع تصاعد الضغط، وأين قد تتشكل الفرصة التالية.

INTELLIGENCE ALTCTRL — REOS

المدينة المنورة · الربع الثاني ٢٠٢٦

السجل التجاري السعودي رقم ٧٠٥٤٩٤٥١٥٤

hello@altctrl.ai | reos.altctrl.ai

معلومات سوقية للعلم فقط. ليست تقييمًا، ولا مشورة استثمارية، ولا عرضًا.

© Company Intelligence AltCtrl ٢٠٢٦